

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
垂水（県） - 1	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄 印

鑑定評価額	22,800,000 円	1㎡当たりの価格	74,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	59,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区名谷町字賀市3447番1外				②地積 (㎡)	308	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		2住居 (60,200) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 100 m、南 70 m、北 40 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	2住居 (60,200)
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	10 m 県道		交通施設	神戸市営地下鉄名谷駅 南西 2km	法令規制	2住居 (60,200)
⑤地域要因の将来予測	当該地域は戸建住宅、アパート等が混在する既成住宅地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。土地の需給は比較的安定しており、地価は横這い傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	42,500 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR山陽本線、山陽電鉄本線並びに市営地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市西部の住宅地域を包含する圏域。需要者は神戸市内の居住者や地元不動産業者等が中心となっている。アパート、戸建住宅、事業所等が混在するやや雑然とした住宅地域であるが、土地の需給は概ね安定的に推移している。市場の中心となる価格帯は規模等によってまちまちで総額は把握しがたいが、土地は1㎡あたり7万円～8万円程度が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸用共同住宅もみられるものの、近隣地域内には価格水準の形成を主導する収益物件はなく、収益目的の取引はほとんど見受けられない。居住の快適性・利便性に着目した自用目的の土地取引が中心となっていることから、本件は市場の実情をより反映する比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -4.0 交通 0.0 環境 -36.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	神戸垂水 -27	[100] 100	100 [103.0]	100 [61.4]	[100] 100	73,400			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③変動状況	[一般的要因] 区内の人口は微減傾向で推移している。垂水駅徒歩圏等の人気エリアを除き、全体的に地価は横ばい乃至はやや下落傾向で推移している。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			[地域要因] 地域の状況に変動は見受けられず、需給は安定的に推移している。						
	②変動率			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地	標準地番号	公示価格							
	年間	0.0 %	半年間							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 6 日 提出
垂水（県） - 2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 山本総合鑑定
垂水（県） - 2	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 山本昌生 印

鑑定評価額	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区桃山台 3 丁目 1 4 番 6				②地積 (㎡)	198 ()	⑨法令上の規制等	1 低専 (50, 100) (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1	住宅 W 2	中規模一般住宅が並ぶ閑静な既成の住宅地域	西 6m 市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 4. 6km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 70 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 14.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	J R 垂水駅 北東方 4. 6km	法令規制	1 低専 (50, 100)		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模の一般住宅が多い住宅地域であり、地域要因に特別の変動はなく、当分の間現状を維持していくものと予測する。なお、今後の地価動向については、概ね横這いで推移すると考える。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0. 0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線及び市営地下鉄西神山手線沿線で、概ね神戸市垂水区中北部のバス圏の住宅地域。需要者の中心は神戸市内の居住者が多いが、他市からの流入も見られる。街区の整然とした大型住宅団地内にあり一定の需要は認められ、地価動向は概ね安定している。土地は 2 0 0 ㎡程度で 2 0 0 0 万円程度、新築戸建は 3 0 0 0 万円～3 5 0 0 万円が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的が中心の戸建住宅地域であり、転勤等に伴う一時的な貸家利用が見られる程度で、賃貸市場が熟成されていないので収益価格は試算しなかった。当該地域は居住の快適性を重視する住宅地域で、取引価格の水準を指標として価格決定されることが支配的であることから、市場の実態を反映する比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、この価額は地価公示標準地等との検討結果とも均衡しており妥当なものとする。										
(8) 規準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 44					101,000					
	公示価格 102,000 円/㎡	[100] 100	100 [101.0]	100 [100]	[100] 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	垂水（県） - 30					102,000					
	前年指定基準地の価格 111,000 円/㎡	[98.2] 100	100 [103.0]	100 [104.0]	[100] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況		[一般的要因] 垂水区内の人口は微減傾向。駅徒歩圏内の住宅地の需要は堅調である。徒歩圏外では新規の住宅分譲により、供給過多の団地も見られる。 [地域要因] 最寄駅から徒歩圏外に位置し、相対的な利便性はやや劣るものの、物件としての値頃感から、地価はほぼ横這いで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	102,000 円/㎡									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間	0.0 %	半年間	%						

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社六甲アイランド鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士 福永 美幸, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,200,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 6 日 提出
垂水（県） - 5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 山本総合鑑定
垂水（県） - 5	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士 山本昌生 印

鑑定評価額	8,650,000 円	1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡
-------	-------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	105,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区福田 1 丁目 6 番 4 「福田 1-1-16」				②地積 (㎡)	66	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) 準防 (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 25 m、北 25 m				②標準的使用		戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 6.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 70 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項			
	⑤地域要因の将来予測	福田川西岸に位置する小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域。地域要因に特別の変動はなく、今後とも現状のまま推移するものと予測する。地価は概ね横ばいとする。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	131,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域で、概ね神戸市垂水区中南部の住宅地域。需要者の中心は神戸市内の居住者が多く、他市からの流入も見られる。神戸市垂水区は住宅地として人気が高く、利便性が良好で、宅地需要は根強いものがある。当該地域は小規模に区画割りされた住宅地が多く、需要の中心となる価格帯については、土地は 7 0 ㎡程度で 9 0 0 万円前後で、新築建売住宅は 2 5 0 0 万円～3 0 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺に賃貸共同住宅も見受けられるが、対象基準地は画地規模から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難なため、収益価格は試算しなかった。当該地域は快適性を重視する住宅地域であり、取引価格の水準を指標として価格決定されることが一般的である。よって、比準価格を標準とし、代表標準地と規準した価格の検討結果を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規準とした価格	① ■代表標準地 □標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +9.0 環境 +28.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 13					131,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡										
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 垂水区内の人口は微減傾向。駅徒歩圏内の住宅地の需要は堅調である。徒歩圏外では新規の住宅分譲により、供給過多の団地も見られる。							
	■継続 □新規			[地域要因] 垂水区内における住環境・生活の利便性は中庸程度の住宅地域であり、土地需要は安定傾向である。							
	前年標準価格 131,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□代表標準地 □標準地									
標準地番号		-									
公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 6日 提出
垂水（県） - 6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
垂水（県） - 6	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝 印

鑑定評価額	15,800,000 円	1㎡当たりの価格	112,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	90,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区泉が丘1丁目161番17 「泉が丘1-7-5」				②地積 (㎡)	141 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 150) 準防 (その他)			
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い既成住宅地域	南4.5m市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄東垂水 400m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 100 m、南 20 m、北 15 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 11.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 4.5 m市道	交通施設	山陽電鉄東垂水駅 北東方 400m	法令規制	1 中専 (60, 150) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い既成住宅地域で、地域要因に変動がなく、今後とも現状維持で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	112,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市の南西部、JR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線の住宅地域である。需要者の中心は圏内の居住者が大半を占める。駅接近性に優れた既成住宅地域であり、需給は概ね安定している。土地は1,500万円～1,800万円程度、戸建の新築物件は3,000万～3,500万円程度の物件が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、本件では比準価格を中心に、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 神戸垂水 -26					110,000		交通 0.0	交通 +3.0	環境 0.0	環境 0.0
	公示価格 116,000 円/㎡	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [107.2]	[103.0 / 100]		行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	-							交通	交通	環境	環境
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		画地	画地	行政	行政	その他
							その他	その他			
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向。景気は緩やかな回復基調にあり、利便性の優る地域の地価は上昇傾向、それ以外は横這い乃至下落傾向。							
	前年標準価格 112,000 円/㎡			[地域要因] 中規模住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であり、駅から近く、地価は安定している。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 6日 提出
垂水（県） - 7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
垂水（県） - 7	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝 印

鑑定評価額	19,700,000 円	1㎡当たりの価格	95,000 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価 [平成 30年 1月] 路線価又は倍率	76,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区松風台1丁目1778番153 「松風台1-13-4」				②地積 (㎡)	207	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況							
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 3.8km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 100 m、南 80 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	J R 垂水駅 北東方 3.8km	法令規制	1低専(50,100)				
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は熟成した住宅団地であり大きな変動要因はなく、地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	95,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね J R 山陽本線、山陽電鉄本線沿線で、神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は神戸市の居住者が大半を占める。周辺では大規模分譲住宅団地が競合し、新規分譲住宅等の供給圧力もあるが、名谷 I C やジェームス山の商業施設が近く、比較的利便性が高い地域であることから需要は安定している。土地は 2, 100 万円程度、新築戸建住宅は 3, 500 万円程度の物件が需要の中心となっている。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地で、戸建賃貸住宅が存在しても転動等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸住宅が成り立つ地域ではないことから収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、本件では比準価格を中心に、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
	神戸垂水 - 44	[100] 100	100 [101.0]	100 [107.0]	[100] 100	94,400		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	垂水（県） - 30	[98.2] 100	100 [103.0]	100 [112.0]	[100] 100	94,500		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向。景気は緩やかな回復基調にあり、利便性の優る地域の地価は上昇傾向、それ以外は横這い乃至下落傾向。									
	前年標準価格 95,000 円/㎡			[地域要因] 住宅団地として熟成しており、特筆すべき変動はない。									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野島不動産鑑定事務所
垂水（県） - 8	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準一 印

鑑定評価額	28,200,000 円	1㎡当たりの価格	175,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 1日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	140,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 8日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区川原3丁目11番2 「川原3-1-22」				②地積 (㎡)	161	⑨法令上の規制等	1 住居 (60,200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:3	住宅 W2	一般住宅、アパートのほか業務用地が混在する住宅地域	北5.8m市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 550m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 5.8m市道	交通施設	J R 垂水駅 北東方 550m	法令規制	1 住居 (60,200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	用途的混在は一部見られるものの急速な変化はなく当分現状維持するものと予測する。J R 垂水駅徒歩圏に位置する地域で相対的希少性は高く地価は強含みにある。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	175,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市内のうち山陽電鉄本線及びJ R 山陽本線沿線の住宅地域。需要者の中心はほぼ神戸市内居住者である。業務施設等が介在する在来住宅地域で、供給は小規模な建売分譲が見込まれる程度である。一方、実需は一次取得層の予算額に見合った住宅は品薄気味で取引自体は若干減少傾向にあった。土地は150㎡前後で2,500万円程度、新築の戸建住宅は4,500万円程度が中心となる価格帯とみられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート、小売店舗等が混在する地域であるが、敷地の間口は狭く共同住宅等の想定は非現実であり、他に賃貸経営上合理的な建物の想定は困難であるため収益価格は試算せず、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。また、当該評価額は下記(8)の規準結果との均衡を得ており、(9)の検討も併せて行った。										
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	神戸垂水 - 7	[100.6] 100	100 [100]	100 [101.0]	[100] 100	174,000				
	公示価格	175,000 円/㎡									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 -7.0 行政 -2.0 その他 0.0
	垂水（県） - 24		100 [100]	100 [87.5]	[100] 100	176,000					
	前年指定基準地の価格	154,000 円/㎡									
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 価格変動要因		[一般的要因] 区域北部の既成団地内等で地価の下落がみられたが、人気学区内等上昇が続いた地域もあり区内全体としては概ね横這い傾向となった。 [地域要因] 「垂水」駅から徒歩圏で、登坂経路がほぼない平坦部エリア内の地域は人気が高く品薄状態にあり地価は僅かながら上昇した。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	前年標準価格	174,000 円/㎡									
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地										
	標準地番号	-									
	公示価格	円/㎡									
	②変動率	年間 +0.6 %	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 藤原不動産鑑定. Values include 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 藤原 正秀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 18,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 90,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 73,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 6日 提出
垂水（県） - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
垂水（県） - 10	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝 印

鑑定評価額	25,800,000 円	1㎡当たりの価格	133,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	105,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区狩口台2丁目28番「狩口台2-5-15」				②地積 (㎡)	194	⑨法令上の規制等		1低専 (50,100)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(その他)				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道 ガス 下水	J R 朝霧 1.3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 60 m、北 30 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	J R 朝霧駅 北東方 1.3km	法令規制	1低専(50,100)			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は成熟した住宅地域で、急速な変化は見込まず、当分現状維持するものと予測する。概ね実需水準にあり地価は当面横這い傾向にあるものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	133,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市及び明石市のうち山陽電鉄本線及び J R 山陽本線沿線の住宅地域である。需要者の中心は神戸市内の居住者が中心である。大規模開発団地内の住宅地域で供給は既存画地の分割等による小規模な建売分譲が見込まれる程度である。土地は2,500万円～3,000万円程度、新築の戸建住宅は4,000万円～4,500万円程度が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅用に開発された住宅団地で、戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが中心であり、経済的に賃貸住宅が成り立つ地域ではないことから収益価格は試算しなかった。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、本件では比準価格を中心に、前年価格等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	神戸垂水 - 33					133,000		交通	0.0	交通	0.0	
	公示価格	[100 / 100]	100 [101.0]	100 [100]	[101.0 / 100]	133,000	環境	0.0	環境	0.0		
	133,000 円/㎡						画地	+1.0	行政	0.0		
							行政	0.0	その他	0.0		
							その他	0.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路		地域要因	街路	
	-							交通		交通		
	前年指定基準地の価格	[/ 100]	100 [/]	100 [/]	[/ 100]		環境		環境			
	円/㎡						画地		行政			
							行政		その他			
							その他					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向。景気は緩やかな回復基調にあり、利便性の優る地域の地価は上昇傾向、それ以外は横這い乃至下落傾向。								
	■継続 □新規			[地域要因] 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、格別な地域要因の変動は無い。								
	前年標準価格 133,000 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討											
■代表標準地 □標準地												
標準地番号 神戸垂水 - 33												
公示価格 133,000 円/㎡												
②変動率		年間 0.0 %	半年間 0.0 %									

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 野島不動産鑑定事務所, 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第 4, 氏名, 不動産鑑定士 野島準一, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 19,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 131,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 105,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格とした (Official Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年の検討 (Review of Previous Year's Standard Land).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30年 7月 6日 提出
垂水（県） - 12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社協同鑑定所
垂水（県） - 12	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 大家通孝 印

鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	125,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区野田通 2 1 番 7 「野田通 7 - 1 7」				②地積 (㎡)	91	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (60, 180)				
	1:1.2	住宅 W 2	中小規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	北4.5m市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 1.1km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 40 m、西 20 m、南 60 m、北 20 m				②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 11.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記 特にない				
	④地域的特性	特記事項	街路	基準方位北 4.5m市道	交通施設	J R 垂水駅 北東方 1.1km	法令規制	1 中専 (60, 180) 準防				
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅を主とする古からの住宅地域で大きな変動要因はなく、地価は安定的に推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因		方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	157,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね J R 山陽本線、山陽電鉄本線沿線で、神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は神戸市の居住者が大半を占める。旧来からの住宅地域であり、規模が小さい画地が多く、総額が低廉となることから需要は堅調である。土地は 1, 6 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 3, 0 0 0 万円～3, 5 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模等から、経済的に賃貸事業が成り立つ建物の想定が困難であるため、収益還元法の適用は断念した。一方、比準価格は、類似地域における多数の信頼性のある取引事例より求めたものであり、市場の実態を反映した価格が求められた。よって、本件では比準価格を中心に、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 神戸垂水 - 20							交通	0.0		交通	+4.0
	公示価格 172,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [100]	100 [110.3]	[100] 100	156,000	環境	0.0	環境	+4.0	行政	+1.0
							画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0				
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	垂水（県） - 24							交通	0.0		交通	+2.0
	前年指定基準地の価格 154,000 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [97.9]	[100] 100	157,000	環境	0.0	環境	-4.0	行政	-1.0
							画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向。景気は緩やかな回復基調にあり、利便性の優る地域の地価は上昇傾向、それ以外は横這い乃至下落傾向。							
	前年標準価格 157,000 円/㎡				[地域要因] 古からの住宅地域で、周辺では建物の取り壊しや画地の細分化による再分譲も見られる。							
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	%							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
垂水（県） - 13	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄 印

鑑定評価額	23,900,000 円	1㎡当たりの価格	157,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	125,000 円/㎡	
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区旭が丘1丁目2242番141 「旭が丘1-10-62」				②地積 (㎡)	152	⑨法令上の規制等	1低専(60,150)準防 (その他)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 80m、南 70m、北 60m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0m、奥行 約 13.0m、規模 150㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	J R 垂水駅 北 750m	法令規制	1低専(60,150)準防			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	157,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏はJ R山陽本線及び山陽電鉄本線の沿線で、概ね神戸市西部の住宅地域を包含する圏域。需要者は神戸市内の居住者が中心となっている。J R垂水駅から徒歩圏に位置する利便性が優れる住宅地域であり、需要は底堅く推移している。市場の中心となる価格帯は150㎡程度の標準的な規模の土地で2,000万円～2,500万円程度、新築の戸建住宅は3,500万円～4,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが、対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅団地内の宅地であり、賃借需要を想定するのは現実妥当性を欠くため収益価格は求めることができなかった。居住の快適性・利便性に着目した自用目的の土地取引が中心となっていることから、本件は市場性を反映した比準価格を標準として、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号 神戸垂水 -2					157,000		交通	0.0	交通	-2.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	環境	+4.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡							画地	0.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[一般的要因] 区内の人口は微減傾向で推移している。垂水駅徒歩圏等の人気エリアを除き、全体的に地価は横ばい乃至はやや下落傾向で推移している。					行政	0.0	その他	0.0
	前年標準価格 156,000 円/㎡			[地域要因] J R垂水駅から徒歩圏に位置する利便性の優れる住宅地域であり、地価はやや上昇傾向で推移している。					その他	0.0		
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
標準地番号 円/㎡		②変動率		年間 +0.6%	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	藤原不動産鑑定
垂水（県） - 14	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 藤原 正秀 印

鑑定評価額	51,700,000 円	1㎡当たりの価格	168,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区舞子台3丁目15番7「舞子台3-2-15」				②地積 (㎡)	308	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況			
(2) 近隣地域	①範囲	東 80m、西 20m、南 20m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 20.0m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4m市道	交通施設	JR舞子駅 北東方 850m	法令規制	1低専(50,100)
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	168,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者の中心は神戸市の居住者が大半を占める。画地規模が大きい場合には、分割による小規模な建売分譲の事例も散見されるが、駅徒歩圏にある中規模の戸建住宅が建ち並ぶ垂水区内でも選好性の高い地域で、需要は根強く地価は上昇基調にある。土地は200㎡程度で3,100万円～3,400万円程度、新築戸建住宅は5,000万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模戸建住宅が建ち並ぶ地域であり、戸建賃貸住宅が存在しても転勤等の特殊な事情に基づくものが散見される程度で、自己使用目的の取引が中心の住宅地域である。需要者は市場での成約価格の水準を指標として取引価格を決定することが通常と認められる地域であることから、収益還元法は適用せず、市場の実態を反映した比準価格を採用し、評価対象地が代表標準地と同一地点であることから、半年毎の変動率にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 13	公示価格 167,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100]	100 [100]	[100] 100	168,000		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[一般的な要因] 垂水区内の人口は微減傾向。駅徒歩圏内の住宅地需要は堅調である。徒歩圏外では新規の住宅分譲が活発で、供給過多の団地も見られる。					
	前年標準価格 166,000 円/㎡			[地域要因] 地域要因に特別な変動はない。選好性の高い住宅地域で、需要は底堅く、実需等を反映して地価はやや上昇基調で推移している。					
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号 神戸垂水 - 13		公示価格 167,000 円/㎡							
②変動率		年間 +1.2%	半年間 +0.6%						

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社	
垂水（県） - 15	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 入田裕和	印

鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	195,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	150,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区霞ヶ丘1丁目1261番6 「霞ヶ丘1-2-33」				②地積 (㎡)	96	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60, 200) 準防 (その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 15 m、南 20 m、北 0 m				②標準的使用		戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 7.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項 特記すべき事項はない		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	195,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR山陽本線、山陽電鉄本線沿線で概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市及び明石市の居住者が大半を占めるが、圏外からの需要も認められる。最寄駅から徒歩圏に位置し、垂水区の中では住環境に優れており、学校区の人気も高く需要は底堅い。土地は基準地と同程度の規模で総額1,500万円～2,000万円程度、新築戸建住宅は3,500万円程度が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定は困難なため、収益価格は試算しなかった。取引は自己使用目的が中心で収益物件所有を目的とした取引は少なく、市場参加者は取引価格を指標に価格決定するのが一般的と思料される。よって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地及び指定基準地から検討した価格とも均衡を得ていると判断した。									
(8) 規準とした公示価格	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +2.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	神戸垂水 - 15	公示価格	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [95.7]	[101.0] / 100	194,000			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	垂水（県） - 24	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 -3.0 環境 -19.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	154,000 円/㎡	[100] / 100	100 / [100]	100 / [80.1]	[101.0] / 100	194,000			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 雇用・所得環境、企業収益の改善等が続く中で、景気は緩やかな回復基調が続いている。垂水区の住宅地需要は概ね堅調に推移している。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 190,000 円/㎡ ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 最寄駅から徒歩圏に位置し、住環境も良好で需要は底堅い。地域要因に変動はなく、地価はやや上昇傾向で推移している。					
	②変動率		年間 +2.6 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 尾崎不動産鑑定. Values include 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 22,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 175,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 140,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の方位, (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standards), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 6 日 提出
垂水（県） - 17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 山本総合鑑定		
垂水（県） - 17	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士	山本昌生	印

鑑定評価額	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	83,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区小東山本町 2 丁目 8 6 8 番 2 8 9 「小東山本町 2 - 2 - 1 9」				②地積 (㎡)	196	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	2 住居 (60, 200) (その他)				
	1:1.2	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い整然とした住宅地域	北 6m 市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄学園都市 3.3km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 40m、西 40m、南 0m、北 40m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 15.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6m 市道	交通施設	神戸市営地下鉄学園都市駅 南方 3.3km	法令規制	2 住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。地域要因に特別な変動はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は周辺の新興住宅団地の宅地供給圧力の影響等を受け、やや下落傾向にあるものとする。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	103,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市営地下鉄西神・山手線、JR 山陽本線沿線で垂水区中北部の圏域に存する住宅地域。需要者の中心は神戸市内の居住者であるが、他市からの転入も見られる。垂水区北部の住宅地で居住環境も良く、需要は堅調に推移していたが、周辺の舞多間等新興住宅団地の新築建売住宅の供給が継続しており、需要はやや弱含みに転じている。需要の中心となる価格帯は、土地は標準的な規模で 2000 万円前後、新築の戸建住宅は 4000 万円前後と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	アパート等の収益物件は一部見られるが、画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難なため、収益価格は試算しなかった。当該地域は、自己使用目的での取引が中心である。居住の快適性・利便性等が重視される住宅地域で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的である。従って、地価公示代表標準地と規準した価格との検討結果を踏まえ、市場性を反映した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規準とした価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	神戸垂水 - 32	[99.1] / 100	100 / [103.0]	100 / [102.6]	[100] / 100	103,000		交通 0.0	環境 +8.0	行政 -5.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	-	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100			交通 0.0	環境 +8.0	行政 -5.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 垂水区内の人口は微減傾向。駅徒歩圏内の住宅地の需要は堅調である。徒歩圏外では新規の住宅分譲により、供給過多の団地も見られる。							
	前年標準価格 104,000 円/㎡			[地域要因] 周辺の新興地域の宅地供給圧力の影響や標準的な画地規模がやや大きく嗜好性にやや劣ること等から地価はやや弱含み基調である。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	公示価格									
	-	円/㎡									
	② 変動率	年間 -1.0%	半年間 %								

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 水野不動産鑑定事務所. Includes details for 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (141,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, (8) 110,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 尾崎不動産鑑定. Values include 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 31,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 146,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 115,000 円/㎡, (9) 倍, (10) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 尾崎不動産鑑定. Values include 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 尾崎 潤 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 9,440,000 円, 1㎡当たりの価格, 93,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 75,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Optimal Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Prices).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
垂水（県） - 21	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄 印

鑑定評価額	24,900,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	82,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区千代が丘1丁目2252番1090 「千代が丘1-3-29」				②地積 (㎡)	244	⑨法令上の規制等	1 中専 (60, 200) 準防 (その他) (60, 160)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 20 m、南 60 m、北 20 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	J R 垂水 北 1.8 km	法令規制	1 中専 (60, 160) 準防	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	60,100 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は J R 山陽本線及び山陽電鉄本線の沿線で、概ね神戸市西部の住宅地域を包含する圏域。需要者は神戸市内の居住者が中心となっている。最寄り駅からやや遠く、かつ街路条件の劣る雑然とした住宅地域であり、土地需要はやや弱含みで推移している。市場の中心となる価格帯は 240 ㎡程度の標準的な規模の土地で 2,000 万円～2,500 万円程度、新築の戸建住宅は 3,500 万円～4,000 万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸用共同住宅もみられるものの、近隣地域内には価格水準の形成を主導する収益物件はなく、収益目的の取引はほとんど見受けられない。居住の快適性・利便性に着目した自用目的の土地取引が中心となっていることから、本件は市場の実情をより反映する比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格としての	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +15.0 行政 +2.0 その他 0.0
	公示価格	[100] / 100	100 / [100]	100 / [119.6]	[103.0] / 100	102,000				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +9.0 環境 +60.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[101.2] / 100	100 / [100]	100 / [169.2]	[103.0] / 100	102,000				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 区内の人口は微減傾向で推移している。垂水駅徒歩圏等の人気エリアを除き、全体的に地価は横ばい乃至はやや下落傾向で推移している。						
	前年標準価格 103,000 円/㎡			[地域要因] 最寄り駅からやや距離がある雑然とした住宅地域であり、相対的な競争力の低下を反映し、需要は弱含みで推移している。						
	①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間 -1.0 %	半年間 %							

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 水野不動産鑑定事務所. Includes details for 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,440,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 93,500 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 75,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 野島不動産鑑定事務所. Includes details for 垂水 (県) - 23, 兵庫第 4, 氏名, 不動産鑑定士 野島準一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,100,000 円), 1 m²当たりの価格 (97,500 円/m²).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討.

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定調査サービス. Values include 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫県第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (22,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (154,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 125,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Use, Individual Factors), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location, etc.), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Reasoning), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Standard Prices).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社六甲アイランド鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士 福永 美幸, 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 17,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 107,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

平成 30 年 7 月 6 日 提出
垂水（県） - 26 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 山本総合鑑定	
垂水（県） - 26	兵庫県	兵庫第 4 分科会	氏名	不動産鑑定士	山本昌生

鑑定評価額	23,600,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 4 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月]	93,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 27 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区城が山 1 丁目 1 5 4 5 番 5 6 「城が山 1 - 1 4 - 1 2」				②地積 (㎡)	202	⑨法令上の規制等	1 住居 (60, 200) 準防 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.2	住宅 W 2	中規模一般住宅が多い利便性のよい住宅地域	東 6m 市道	水道 ガス 下水	山陽電鉄滝の茶屋 350m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 60m、西 20m、南 50m、北 50m				②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 16.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 6m 市道	交通施設	山陽電鉄滝の茶屋駅 北西方 350m	法令規制	1 住居 (60, 200) 準防		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模一般住宅を中心とする住宅地域で、地域要因に特別の変動はなく、今後も現状維持のまま推移するものとする。地価水準は、地域の居住環境・利便性等からやや強含みと考える。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	62,600 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は JR 山陽本線及び山陽電鉄本線沿線で、概ね垂水区南部の駅徒歩圏の圏域である。需要者の中心は、神戸市内の居住者が大半を占める。旧来からの既成住宅地域で、周辺からのアクセス路等街路条件がやや劣るが、最寄駅徒歩圏内で、また、利便性・居住環境が良好なことから地価は強含みである。土地は 2000 万円～2500 万円程度、新築建売住宅は 3500 万円程度の需要が中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸用共同住宅もみられるものの、近隣地域内には価格水準の形成を主導する収益物件はなく、収益目的の取引はほとんど見受けられない。居住の快適性・利便性に着目した自用目的の土地取引が中心となっていることから、本件は市場の実態をより反映する比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、代表標準地と規準した価格との検討結果を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 規準とした価格	① 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 神戸垂水 - 26					117,000		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		③ 変動状況	[一般的要因] 垂水区内の人口は微減傾向。駅徒歩圏内の住宅地の需要は堅調である。徒歩圏外では新規の住宅分譲により、供給過多の団地も見られる。							
	前年標準価格 116,000 円/㎡			[地域要因] 周辺地域において小規模開発による宅地の供給が見受けられる、需要は強含みで推移している。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	標準地番号 神戸垂水 - 26		公示価格 116,000 円/㎡							
	② 変動率	年間 +0.9%	半年間 +0.9%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 谷澤総合鑑定所 神戸支社	
垂水（県） - 27	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士	入田裕和 印

鑑定評価額	26,100,000 円	1㎡当たりの価格	172,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 4日	(6) 路線価	[平成 30年 1月]	135,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区歌敷山3丁目1715番30 「歌敷山3-5-6」				②地積 (㎡)	152	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1低専(60,150)準防 (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 30m、南 20m、北 15m				②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0m、奥行 約 10.0m、規模 150㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項 特記すべき事項はない					
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い住宅地域として熟成しており、当面は現状維持で推移するものと予測する。なお、地価はやや上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		172,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡									
	原価法	積算価格		/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR山陽本線、山陽電鉄本線沿線で概ね神戸市の圏域に存する住宅地域である。需要者は神戸市及び明石市の居住者が大半を占めるが、圏外からの需要も認められる。垂水区の中では住環境に優れており、学校区の人気も高く、生活利便性も良好で需要は底堅い。土地は基準地と同程度の規模で総額2,500万円強程度、新築戸建住宅は4,000万円程度が需要の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中規模一般住宅が多い住宅地域であり、経済的に賃貸事業が成り立つ地域ではないため収益価格は試算しなかった。取引は自己使用目的が中心で、市場参加者は取引価格を指標に価格決定するのが一般的と思考される。よって、比準価格をもって鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地及び指定基準地から検討した価格とも均衡を得ていると判断した。												
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	神戸垂水 - 23	[100.6] 100	100 [103.0]	100 [97.9]	[103.0] 100	172,000		交通	0.0	環境	交通	-4.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	垂水（県） - 24	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	154,000 円/㎡	[100] 100	100 [100]	100 [92.8]	[103.0] 100	171,000		交通	0.0	環境	交通	+2.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 雇用・所得環境、企業収益の改善等が続く中で、景気は緩やかな回復基調が続いている。垂水区の住宅地需要は概ね堅調に推移している。								
	継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>		前年標準価格 169,000 円/㎡		[地域要因] 生活利便性に優れ、住環境も良好で需要は底堅い。地域要因に変動はなく、地価はやや上昇傾向で推移している。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
標準地番号		-											
公示価格		円/㎡											
②変動率		年間	+1.8%	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社六甲アイランド鑑定事務所
垂水（県） - 28	兵庫県	兵庫県第4分科会	氏名	不動産鑑定士 福永 美幸 印

鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	133,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 3日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	105,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 5日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区西舞子2丁目822番18 「西舞子2-8-27」				②地積 (㎡)	84	⑨法令上の規制等	1 中専 (60,200) 準防 (その他) (60,160)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況				
	1:1.2	住宅 W2	中小規模の一般住宅、共同住宅が混在する住宅地域	北東4m私道	水道 ガス 下水	山陽電鉄西舞子 220m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 70 m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 8.5 m、奥行 約 10.0 m、規模 85 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4 m私道	交通施設	山陽電鉄西舞子駅 北東方 220m	法令規制	1 中専 (60,160) 準防	
	⑤地域要因の将来予測	中小規模一般住宅を中心にマンション等もみられ地域は熟成しており今後も現状のまま推移するものと予測する。駅徒歩圏内で地価水準は概ね横這傾向にあるものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	133,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は山陽電鉄本線及びJR山陽本線沿線で、神戸市の圏域に存する住宅地。需要者の中心は神戸市居住者が大半を占める。新規分譲や都心回帰傾向から需要は弱含みであったが、利便性が高いこと等から需要は回復している。需要の中心となる価格帯は土地は1,000万円～1,500万円程度、新築建売住宅は3,000～3,500万円未満までである。									
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益物件は一部混在しているが、自用目的取引が中心で土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。また基準地は画地規模等から賃貸経営上合理的な建物の想定が困難なため収益還元法は適用しない。本件では、指定基準地及び標準地との検討を踏まえ、市場の実態を反映した実証的な取引事例より試算した比準価格をもって、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	標準地番号 神戸垂水 - 4					133,000	交通 0.0	環境 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	垂水（県） - 10					133,000	交通 0.0	環境 +7.0	行政 -3.0	その他 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	③ 価格変動要因		[一般的要因] 垂水区の人口は微減傾向、分譲地供給はあるが住宅需要はおおむね堅調で利便性の良好な地域では僅かながら上昇した地点も見られる。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規	前年標準価格	133,000 円/㎡	[地域要因] 中小規模一般住宅、共同住宅が混在する地域で格別な地域要因の変動はない。						
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地	標準地番号	-	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	公示価格	円/㎡								
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 水野不動産鑑定事務所. Includes details for 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 水野 雅一 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (15,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (115,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 92,000 円/㎡, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 8 columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of the site, market conditions, and price adjustments.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中尾不動産鑑定事務所
垂水（県） -30	兵庫県	兵庫第4分科会	氏名	不動産鑑定士 明井 英雄 印

鑑定評価額	23,900,000 円	1㎡当たりの価格	109,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 30年 7月 2日	(6) 路線価	[平成 30年 1月] 路線価又は倍率	88,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30年 6月 25日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区学が丘4丁目20番13「学が丘4-20-15」				②地積 (㎡)	219	⑨法令上の規制等	1低専 (50,100) (その他)						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況									
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	南6m市道	水道 ガス 下水	神戸市営地下鉄学園都市 3km									
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 30 m、南 20 m、北 80 m			②標準的使用	戸建住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	神戸市営地下鉄学園都市 南 3km	法令規制	1低専 (50,100)						
⑤地域要因の将来予測	当該地域は中規模戸建住宅が建ち並ぶ成熟した住宅地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。周辺地域において大規模開発による宅地の供給が継続しており、地価はやや軟調に推移するものと予測する。														
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	109,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR山陽本線、山陽電鉄本線並びに市営地下鉄西神・山手線沿線で、概ね神戸市西部の住宅地域を包含する圏域。需要者は神戸市内の居住者が大半を占めている。利便性及び住環境の良好な住宅地域であるが、周辺地域において大規模開発による宅地分譲が継続しており、地価はやや軟調に推移することが予測される。市場の中心となる価格帯は220㎡程度の標準的な規模の土地で2,500万円程度、新築の戸建住宅は4,000万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅団地内の宅地であり、賃借需要を想定するのは現実妥当性を欠くため収益価格は求めることができなかった。居住の快適性・利便性に着目した自用目的の土地取引が中心となっていることから、本件は他の基準地との価格均衡分析を行う等の広域的な検討を踏まえた上で市場性を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	神戸垂水 -32	②時点修正	[99.1] 100	③標準化補正	100 [103.0]	④地域要因の比較	100 [100]	⑤個別的要因の比較	[103.0] 100	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	109,000	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	110,000 円/㎡													
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	-	②時点修正	[] 100	③標準化補正	100 []	④地域要因の比較	100 []	⑤個別的要因の比較	[] 100	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡													
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1対象基準地の検討		■継続 □新規		③ 変動状況		[一般的要因] 区内の人口は微減傾向で推移している。垂水駅徒歩圏等の人気エリアを除き、全体的に地価は横ばい乃至はやや下落傾向で推移している。								
	前年標準価格		111,000 円/㎡		[地域要因]		周辺地域において大規模開発による宅地の供給が継続しており、選好性は低下傾向にある。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		■代表標準地 □標準地		[個別的要因]		個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	神戸垂水 -32	公示価格		110,000 円/㎡										
	②変動率	年間	-1.8%	半年間	-0.9%										

鑑定評価書（平成 30年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定調査サービス. Values include 垂水（県）, 兵庫県, 兵庫県第4分科会, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 20,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 106,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率. Values include 平成 30年 7月 1日, 平成 30年 6月 25日, 更地としての鑑定評価, 平成 30年 7月 5日, 正常価格, [平成 30年 1月] 路線価又は倍率, 86,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定 (Residential use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Location +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Comparison methods), (6) 市場の特性 (Market characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and justification), (8) 公示価格 (Public price table with adjustments), (9) 指定基準地からの検討 (Review of designated standard land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of previous year's standard prices and trends).

鑑定評価書（平成 30 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定調査サービス. Values include 垂水（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫県第 4 分科会, 氏名, 不動産鑑定士 有馬 隆之 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,820,000 円, 1㎡当たりの価格, 210,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率, 175,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Area, Characteristics, etc.), (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格 (Standard price table), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Price change analysis).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	野島不動産鑑定事務所
垂水（県） 5-2	兵庫県	兵庫第4	氏名	不動産鑑定士 野島準一 印

鑑定評価額	32,400,000 円	1㎡当たりの価格	334,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 30 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	平成 30 年 7 月 1 日	(6) 路線価	[平成 30 年 1 月] 路線価又は倍率	260,000 円/㎡
(2) 実地調査日	平成 30 年 6 月 8 日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	神戸市垂水区神田町111番4外「神田町2-10」				②地積 (㎡)	97	⑨法令上の規制等	近商 (80,400) 防火 (その他) (100,400)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1:1	店舗兼作業場兼住宅 RC5	中層の店舗付事務所ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	南9m市道	水道 ガス 下水	J R 垂水 70m						
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 20 m、南 0 m、北 0 m			②標準的使用	中層店舗付事務所地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 10.0 m、規模 100 ㎡程度、形状 ほぼ正方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	9m市道	交通施設	J R 垂水駅 北方 70m	法令規制	近商(100,400) 防火			
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は垂水区内の中心商業地域で、商況に目立った変化はなく当分現状維持するものと予測する。駅前に位置し客足の流れも安定的な地域で地価は僅かながら上昇傾向にあるものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗付事務所地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	355,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	284,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は神戸市及び明石市のうち山陽電鉄本線、J R 山陽本線及び市営地下鉄西神山手線沿線の商業地域。需要者の中心は地縁性をもつ法人または個人が想定される。景気回復は未だ不十分で商業地需要自体に新たな変化はみられないが、供給の限られる在来地域内では土地の希少性が高く市場では売手優位で地価は安定的に推移している。なお、当該状況から取引は少なく典型的な需要者を前提とした中心となる価格帯を指摘できる状況にない。											
(7) 試算価格の調整検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺の利用状況等を踏まえ収益価格を求めたが、「垂水」駅前の希少性の高い地域で名譽的価値を織り込み価格水準が形成されている。したがって、市場実態に副った価格検証の観点から、商業地域ではあるが比準価格を十分に考量のうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、決定額は若干比準価格寄りとなったが収益価格との乖離も小幅で妥当な結果と判断した。また、当該評価額は下記(8)の規準結果との均衡を得ており、(9)の検討も併せて行った。											
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 -4.0 環境 -17.0 行政 +10.0 その他 0.0
	須磨 5-3		[100.4] 100	100 [100]	100 [90.3]	[100] 100	335,000					
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +35.0 行政 +5.0 その他 0.0	
	須磨(県) 5-3		[101.2] 100	100 [103.0]	100 [144.6]	[100] 100	334,000					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 325,000 円/㎡		③ 価格変動要因の		[一般的要因] 区内商業地域は総じて安定的に推移したが、マイナス金利による収益物件の高騰化等の影響から一部上昇に転じた地域もみられた。							
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				[地域要因] 上記のとおり客足の流れも安定的で、市場の選好性が高い地域とみられることから地価は上昇傾向にあった。							
	②変動率 年間 +2.8% 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							